3
Huuraangelegenheden

Aan de orde is het **VAO Huuraangelegenheden (AO d.d. 30/03)**.

De **voorzitter**:
Ik heet de minister van Wonen en Rijksdienst van harte welkom bij dit VAO Huuraangelegenheden. Als eerste spreker geef ik het woord aan de heer Ronnes, maar niet dan nadat ik heb opgemerkt dat de spreektijd voor de meeste fracties is gelimiteerd tot twee minuten, inclusief het indienen van eventuele moties, en voor een enkele fractie tot een halve minuut.

☐

De heer **Ronnes** (CDA):
Voorzitter. In 2040 zijn er 1 miljoen extra woningen nodig. Om in die behoefte te voorzien is het zaak dat er voldoende wordt gebouwd, maar dan wel voor de juiste doelgroepen. Een goede woonvisie op lokaal niveau is hiervoor noodzakelijk. Het is zaak de doorvertaling daarvan naar de totale woningmarkt te kennen op nationaal niveau om de juiste beleidsaanpassingen te kunnen maken. Vandaar de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat gemeenten tijdig woonvisies en prestatieafspraken zullen moeten maken;

overwegende dat er van rijkswege onvoldoende beeld is van de voortgang, aard en omvang van de woonvisies;

verzoekt de regering om in overleg met de VNG het systeem van monitoring van woonvisies en prestatieafspraken verder te ontwikkelen en een inhoudelijke evaluatie ernaar te doen, zodat de Kamer voorafgaand aan de begrotingsbehandeling geïnformeerd kan worden over de resultaten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Ronnes. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 254 (27926).

De heer **Ronnes** (CDA):
Passend toewijzen botst hard met de Wet langdurige zorg. Daardoor komt een aanzienlijk deel van de mensen met een zorgindicatie, bijvoorbeeld ouderen, niet meer in aanmerking voor een zorgwoning. Vandaar mijn tweede motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de kosten van een woning die geschikt is voor mensen met een intensieve zorgvraag binnen de Wet langdurige Zorg (Wlz) substantieel hoger zijn dan de kosten van een reguliere huurwoning;

overwegende dat woningcorporaties zeer terughoudend zijn geworden in het doen van investeringen in woonzorgprojecten, omdat de exploitatie daarvan als gevolg van passend toewijzen bedrijfseconomisch niet haalbaar is;

overwegende dat mensen met een Wlz-indicatie kunnen kiezen om de zorg thuis te ontvangen met een volledig pakket thuis (vpt) of een modulair pakket thuis (mpt) of de zorg zelf kunnen regelen met een persoonsgebonden budget (pgb);

overwegende dat de impact van passend toewijzen conflicteert met de bedoeling van de Wlz, zoals die van de keuzevrijheid;

verzoekt de regering om de vrijwillige toewijzing van woningen aan mensen met een Wlz-indicatie in alle gevallen als passend te beschouwen indien die woningen een hogere huur vergen vanwege de aangebrachte speciale voorzieningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Ronnes en Keijzer. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 255 (27296).

Ik vraag me af of u ermee akkoord kunt gaan om de eerste keer in uw motie de afkorting Wlz voluit te schrijven.

De heer **Ronnes** (CDA):
Dat is gebeurd. Ik zeg de eerste keer "de Wet langdurige zorg".

De **voorzitter**:
Dan heb ik niet goed genoeg geluisterd.

☐

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Voorzitter. In het algemeen overleg heb ik vooral aandacht gevraagd voor de huurtoeslag en de ad-hocbezuinigingen daar iedere keer op.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat uit het laatste jaarverslag van de Wet op de huurtoeslag blijkt dat het aantal huishoudens dat huurtoeslag ontvangt, opnieuw stijgt en dat ook de in absolute zin uitgekeerde bedragen stijgen;

overwegende dat de regering van plan is om komend jaar een bedrag van 230 miljoen euro te bezuinigen op de huurtoeslag en dat de regering zich nog beraadt op de invulling daarvan;

constaterende dat een dergelijke ombuiging, indien die ten laste komt van huurders, bijvoorbeeld door middel van een verhoging van de verhuurderheffing, weer zal leiden tot een extra beroep op huurtoeslag door extra stijgende huren, waardoor sprake blijft van broekzak-vestzakeffecten;

verzoekt de regering, een langetermijnvisie te ontwikkelen op het instrument huurtoeslag waarin rekening wordt gehouden met een horizonbepaling en deze in de volgende Staat van de Volkshuisvesting aan de Kamer aan te bieden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Van Vliet. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 256 (27926).

☐

De heer **Van der Linde** (VVD):
Voorzitter. Allereerst wil ik de minister feliciteren met de Wet doorstroming huurmarkt, die dinsdagmiddag door de Eerste Kamer is aangenomen. We hebben een grote stap gezet in de woningmarkt: zekerheid over je huurprijs en nieuwe kansen voor bijzondere doelgroepen. Daarbij denk ik aan studenten, grote gezinnen en mensen met een handicap. Er is in drie jaar tijd veel gebeurd in de sociale huisvesting. We kunnen hier eindeloos praten over scheefwonen, puntenstelsels en verhuurderheffing, maar laten we al die moeilijke taal eens vergeten en teruggaan naar de kern, de simpele vaststelling dat, als je een mooi huis ver onder de gewone prijs aanbiedt, iedereen er wil komen wonen en niemand er meer weg wil.

Vandaar al onze moeite om corporaties terug te brengen tot hun kerntaak: huizen voor mensen met een kleine portemonnee. Wordt je portemonnee iets dikker, dan zoek je iets anders. Dat betekent dus ook dat er meer woningen in de vrije huursector moeten komen, en die komen er. Daar hebben we hard aan gewerkt, via de gemeentelijke woonvisies, door het ombouwen van historische panden, zodat daar studio's en kleine appartementen in komen, en nu tijdelijke contracten om nieuwe verhuurders over de streep te trekken. Voor kleine appartementen in Utrecht en Amsterdam gaan we het puntenstelsel veranderen, zodat er meer aanbod komt. In dat soort appartementen is ook meer maatwerk mogelijk. Ik noem schoonmaakdiensten, stomerij aan huis, bezorgmaaltijden.

Je huis moet de fijnste, beste en veiligste plek ter aarde zijn en het wordt er alleen maar beter op. Wij zoeken daarbij nieuwe zekerheden. De zekerheid dat je achter je werk aan kunt verhuizen, van Eindhoven naar Amsterdam of van Maastricht naar Groningen; de wetenschap dat je kinderen een starterswoning kunnen vinden; de mogelijkheid om door te stromen naar een huurhuis in de vrije sector, met meer luxe en meer vierkante meters, en juist voor mensen met een lager inkomen uitzicht op een koophuis, zodat ze na een leven lang hard werken financieel weerbaar zijn. Aan die nieuwe zekerheden werken wij keihard.

☐

De heer **Bashir** (SP):
Voorzitter. Mijn voorganger hier had het net over zekerheden. Ik zie juist geen zekerheid; ik zie onzekerheid. Laten we kijken naar de feiten. In Amsterdam en Utrecht is afgelopen jaar, in 2015, een recordaantal nieuwe huizen gebouwd. De vergunningaanvragen die binnenkomen, breken record op record. En wat doet deze minister? Hij wil dat je straks voor een klein appartementje in Amsterdam en Utrecht veel meer moet gaan betalen dan nu het geval is. Hij wil het woningwaarderingsstelsel veranderen, waardoor we straks voor kleine hokjes €1.000 of €1.100 moeten gaan betalen. Dat willen wij niet.

De **voorzitter**:
Ik zie dat u meerdere moties voor u hebt liggen. Als u die wilt indienen, moet u dat toch echt nu doen.

De heer **Bashir** (SP):
Dat ga ik doen, vandaar de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het kabinet van plan is om extra punten binnen het woningwaarderingsstelsel toe te kennen aan kleine nieuwbouwwoningen in Amsterdam, Utrecht en mogelijk andere gemeenten om ervoor te zorgen dat deze boven de liberaliseringsgrens uitkomen, met als doel om de bouw te stimuleren;

constaterende dat hiertoe geen noodzaak bestaat omdat er momenteel nieuwbouwrecords worden gehaald in deze gemeenten, juist in de categorie van kleine huizen die toegankelijk zijn voor middeninkomens;

overwegende dat het kabinetsplan zal leiden tot huurverhogingen voor huizen die nu vooral beschikbaar zijn voor mensen met een middeninkomen;

verzoekt de regering om af te zien van het invoeren van extra punten binnen het woningwaarderingsstelsel voor kleine nieuwbouwhuizen in Amsterdam, Utrecht en mogelijk andere gemeenten in de toekomst, en met deze gemeenten in gesprek te gaan over maatregelen om de bouw van woningen te stimuleren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Bashir. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 257 (27926).

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Voorzitter. Wij danken de minister voor de toezegging om te onderzoeken hoe de ramingen voor de huurtoeslag verbeterd kunnen worden. De Partij van de Arbeid zal zich net als de afgelopen jaren inspannen om bezuinigingen op de huurtoeslag te voorkomen.

In het algemeen overleg hebben wij aandacht gevraagd voor corporaties die nog steeds verenigingen hebben. Door de nieuwe Woningwet is de invloed van de leden van die verenigingen afgenomen. Dat vinden wij geen goede uitkomst. Dit is in ieder geval een punt dat bij de evaluatie aan de orde zou moeten komen.

Verder zien wij dat het aantal knelpunten in de uitvoering van het huurbeleid toeneemt. Zo knelt de bepaling dat alleen de huurverhoging van de laatste twee jaar teruggedraaid kan worden bij een grote terugval in inkomen. Wij zien ook dat de introductie van de WOZ-waarde in het woningwaarderingsstelsel tot door ons niet bedoelde effecten in schaarstegebieden leidt. Daarnaast blijkt het gebruik van bruto-inkomensgegevens tot vreemde uitkomsten te leiden bij inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij wijzen in relatie hiermee op de aangenomen motie-Monasch (32847, nr. 142), die vraagt om het huurbeleid al na twee jaar te evalueren. Wij gaan ervan uit dat de minister deze knelpunten in die evaluatie zal betrekken.

Door het introduceren van passend toewijzen kan aan huishoudens met een laag inkomen niet meer een wat duurder appartement worden toegewezen, ook niet als dit huishouden een flink vermogen heeft, bijvoorbeeld doordat het zijn koopwoning heeft verkocht. Ook dreigen mensen met de laagste inkomens geen toegang meer te krijgen tot aangepaste woningen, zelfs niet met hoge zorgindicaties. Wij vinden de uitgangspunten van passend toewijzen prima, maar dit kan niet de bedoeling zijn. Wij zullen hierop terugkomen als wij het rapport van de commissie-Norder met de minister bespreken. Wij gaan ervan uit dat daarbij ook de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport zal aanschuiven.

Vorige week werden wij opgeschrikt door het nieuws dat de huurcommissie in de helft van de voorgelegde gevallen concludeert dat de particuliere verhuurder veel te veel huur vraagt en daarmee de verhuurderheffing ontduikt. Ook bleek vorige week dat het aantal huishoudens dat een onevenredig deel van zijn inkomen kwijt is aan huur, schrikbarend is gegroeid. Deze laatste twee kwesties zullen wij aan de orde stellen in het algemeen overleg over de Staat van de Volkshuisvesting. In tegenstelling tot de VVD vindt de Partij van de Arbeid het dus nog niet allemaal hosanna na alle wetswijzigingen die wij hebben gehad.

De heer **Bashir** (SP):
De heer De Vries zegt dat het allemaal niet goed gaat en dat er nog heel wat zeilen bijgezet moeten worden. Als wij niet oppassen, zal het straks nog slechter gaan omdat deze minister van plan is om binnen het WWS extra punten toe te kennen aan kleine appartementen in Amsterdam en Utrecht. Daarover heb ik net een motie ingediend. Ik ben benieuwd naar de reactie van de PvdA-fractie daarop.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik heb die motie uiteraard gehoord. In uw betoog bij die motie doet u het voorkomen alsof het woningwaarderingsstelsel wordt aangepast voor alle kleine woningen. Het is de bedoeling om investeerders met die aanpassing van het woningwaarderingsstelsel uit te lokken om te investeren in nieuwe woningen. Dat aangepaste woningwaarderingsstelsel geldt ook alleen voor nieuwe woningen.

De heer **Bashir** (SP):
Maar daarmee is het probleem nog steeds niet anders. Mensen die nu op zoek zijn naar een woning, zijn zo meteen ook op zoek naar een woning. Ze kunnen nu nergens terecht en kunnen straks wel ergens terecht, maar dan voor een veel hoger tarief. Dat is toch niet wat de PvdA wil? Wij willen wonen toch betaalbaar houden voor mensen met een kleine portemonnee?

De **voorzitter**:
Dit gaat niet meer helemaal over de vraag hoe de heer De Vries tegen uw motie aankijkt.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Wij zijn het met de SP eens dat er voldoende woningen moeten zijn voor mensen met een smalle beurs, maar aan de andere kant zijn er in Amsterdam en Utrecht, gebieden met schaarste op de woningmarkt, ook mensen die behoefte hebben aan een kleine maar comfortabele woning en die bereid zijn om daar meer voor te betalen. Waarom zouden we die markt niet bedienen?

Minister **Blok**:
Voorzitter. De heer Ronnes wees op de geraamde woningbouwbehoefte van 1 miljoen in de periode tot 2040. Dat is zo'n 40.000 woningen per jaar. Dat is geen onmogelijke opgave. De heer Ronnes vraagt mij in zijn motie om via de monitor van de prestatieafspraken de vinger aan de pols te houden. Daar ben ik het op zich mee eens, maar ik heb wel een toelichting van de heer Ronnes nodig. Hij vraagt mij namelijk om in overleg met de VNG een systeem van monitoring, woonvisies en prestatieafspraken te ontwikkelen en een evaluatie te doen zodat de Kamer voorafgaand aan de begrotingsbehandeling geïnformeerd kan worden over de resultaten. De corporaties moeten in het kader van de verslaglegging die zij aan mij moeten doen, in december op heel veel punten informatie opleveren, ook over prestatieafspraken. Op basis van die cijfers in december kan ik een landelijk dekkend overzicht geven en dat in de Staat van de Volkshuisvesting, die in het voorjaar komt, leveren. Als ik daarnaast in overleg met de VNG nog een monitoring ga opzetten, dan ben ik in zekere zin iets dubbel aan het doen. Het is dus niet zo dat ik van mening verschil met de heer Ronnes over de wenselijkheid van het inzicht. Ik vraag hem alleen of hij ermee kan leven dat deze informatie in de Staat van de Volkshuisvesting in het voorjaar zit, omdat ik hem dan informatie kan leveren die landelijk dekkend is en geen extra uitvraag hoef te doen.

De heer **Ronnes** (CDA):
In reactie op de vraag van de minister het volgende. De motie is eigenlijk voor tweeërlei uitleg vatbaar omdat het enerzijds de prestatieafspraken betreft en anderzijds de woonvisies. Ik snap dat er in de communicatie met de corporaties al een soort planning ligt van hoe de informatie omtrent de prestatieafspraken verwerkt wordt in de Staat van de Volkshuisvesting. Dat snap ik. Er is echter geen expliciet inzicht in de woonvisies waarmee gemeenten werken; het ontbreekt aan inzicht in hoeverre gemeenten aan de slag gaan met het maken van hun woonvisie. Het is geen verplichting voor gemeenten om een woonvisie te maken, maar het is wel heel gewenst, al zijn het er maar 40.000. De minister zegt dat het geen grote uitdaging is, maar het gaat wel om woningen waar vraag naar is en die dus voorzien in een behoefte. De vraag is of het element "woonvisies" met grote spoed kan worden opgepakt zodat er een soort druk ontstaat bij gemeenten en zij daarover echt kunnen nadenken.

Minister **Blok**:
De heer Ronnes heeft er gelijk in dat de woonvisies niet automatisch naar boven komen via de rapportageverplichtingen van de corporaties. Dat vraagt inderdaad om een overlegronde met gemeenten. Op zich ben ik bereid om die te houden. Met de kanttekening dat ik de prestatieafspraken die er ook in genoemd worden graag in de decemberronde meeneem en daarover in het voorjaar rapporteer, kan ik de andere helft van deze motie aan het oordeel van de Kamer laten.

De tweede motie van de heer Ronnes is een beetje een klassieker. Ik dacht dat hij die al eens eerder heeft ingediend. Hij vraagt om het passend toewijzen niet toe te passen op mensen met een indicatie in het kader van de Wet langdurige zorg. Ik heb al eerder aangegeven dat dat zou betekenen dat deze groep, ook als die een laag inkomen heeft, dan een relatief hoge huur zou moeten betalen. Dat lijkt mij voor die groep onwenselijk. Het heeft ook gevolgen voor de huurtoeslag. Ik heb niet het beeld dat het onmogelijk is om aangepaste woningen voor mensen met zo'n indicatie te leveren onder de grens van passend toewijzen. Ik heb mooie voorbeelden gezien en Platform31 heeft recent ook een overzicht gepubliceerd van bestaande verzorgingshuizen die een nieuw leven krijgen. Alles afwegende moet ik deze motie dan ook ontraden.

De heer **Ronnes** (CDA):
De minister heeft helemaal gelijk als hij zegt dat dit een klassieker is. Alleen is het probleem nog steeds zeer actueel. Dat blijkt ook uit de inbreng van de PvdA-fractie in eerste termijn.

De **voorzitter**:
Wat is uw vraag?

De heer **Ronnes** (CDA):
De motie duidt erop dat het hier gaat om "de vrijwillige toewijzing". Op het moment dat iemand een lager inkomen heeft, maar toch in staat is hogere woonlasten te dragen en hij, bijvoorbeeld door verkoop van een woning, geld op de bank heeft staan of anderszins kan voorzien in die kosten, moet hij toch onder "passend toewijzen" worden geschaard als er een duurdere woning wordt toegewezen, mits dat een vrijwillige keuze is van de persoon in kwestie. Het woord "vrijwillige" is daarin heel belangrijk.

Minister **Blok**:
In de motie staat, na het woordje "vrijwillige" wel degelijk "mensen met een Wlz-indicatie in alle gevallen als passend te beschouwen." Dat is naar mijn smaak echt ongewenst, nog even los van het feit dat ik niet overtuigd ben van de noodzaak. Ik moet de motie derhalve blijven ontraden.

De **voorzitter**:
De volgende motie.

Minister **Blok**:
In de motie op stuk nr. 256 verzoekt het lid Van Vliet het kabinet, een langetermijnvisie te ontwikkelen op het instrument huurtoeslag waarin rekening wordt gehouden met een horizonbepaling en deze in de volgende Staat van de Volkshuisvesting aan de Kamer aan te bieden. Deze zomer komt er een ibo over de huurtoeslag. In dat kader zal ik graag de gevraagde langetermijnvisie leveren. Dat geldt niet voor de horizonbepaling, omdat het niet logisch is om aan een voorziening als de huurtoeslag een horizonbepaling te koppelen.

De **voorzitter**:
In verband met de publieke tribune: wat is "ibo"?

Minister **Blok**:
Iedereen begrijpt wat een horizonbepaling is, maar een ibo is een interdepartementaal beleidsonderzoek, praeses.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Ik zal die horizonbepaling schrappen uit het dictum.

De **voorzitter**:
De motie-Van Vliet (27926, nr. 256) is in die zin gewijzigd dat zij thans luidt:

Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 258, was nr. 256 (27926).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat uit het laatste jaarverslag Wet op de huurtoeslag blijkt dat het aantal huishoudens dat huurtoeslag ontvangt, opnieuw stijgt en dat ook de in absolute zin uitgekeerde bedragen stijgen;

overwegende dat de regering van plan is om komend jaar een bedrag van 230 miljoen euro te bezuinigen op de huurtoeslag en dat de regering zich nog beraadt op de invulling daarvan;

constaterende dat een dergelijke ombuiging, indien die ten laste komt van huurders bijvoorbeeld door middel van een verhoging van de verhuurderheffing, weer zal leiden tot een extra beroep op huurtoeslag door extra stijgende huren, waardoor sprake blijft van broekzak-vestzakeffecten;

verzoekt de regering, een langetermijnvisie te ontwikkelen op het instrument huurtoeslag en deze in de volgende Staat van de Volkshuisvesting aan de Kamer aan te bieden,

en gaat over tot de orde van de dag.

Minister **Blok**:
Zonder de horizonbepaling kan ik deze motie "oordeel Kamer" laten.

In de motie op stuk nr. 257 vraagt het lid Bashir de regering, af te zien van het invoeren van extra punten binnen het woningwaarderingsstelsel voor kleine nieuwbouwhuizen in Amsterdam, Utrecht en mogelijk andere gemeenten in de toekomst, en met deze gemeenten in gesprek te gaan over maatregelen om de bouw van woningen te stimuleren. Allereerst wees de heer De Vries al terecht op een onjuiste interpretatie van de heer Bashir: mijn voorstel gaat niet over bestaande woningen, maar over nieuwbouwwoningen. Het is mij bekend dat partijgenoten van de heer Bashir hierop negatief hebben gereageerd. Maar ik was maandag nog in Amersfoort voor een woningmarktoverleg, waar de wethouder heel enthousiast was over deze maatregel, omdat steeds weer blijkt dat mensen met een middeninkomen, zeker alleenstaanden, heel lastig in de centra van geliefde steden woonruimte kunnen vinden. Door deze maatregel kan deze extra woonruimte worden aangeboden. Dit is dus een belangrijke bijdrage aan meer middeldure huurwoningen. Deze motie moet ik derhalve ontraden.

Verder werd een groot aantal thema's en complimenten, waarvoor ik de leden natuurlijk erkentelijk ben, genoemd. Die moeten we, denk ik, uitgebreider bediscussiëren in nog te plannen en al geplande algemene overleggen over de woningmarkt.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:
Ik dank de minister voor zijn komst en voor de gegeven antwoorden.